

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PENGGUNAAN *GRONDKAART*
SEBAGAI BUKTI PENGUASAAN TANAH
(Studi Pada Penggunaan Tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Kantor
Divisi Regional IV Tanjung Karang)**

Skripsi

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh:

**RINI AMBAR SARI
NPM 1621020507**

Jurusan: Hukum Tata Negara (Siyasah Syar'iyah)



**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1441 H/2020 M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PENGGUNAAN *GRONDKAART*
SEBAGAI BUKTI PENGUASAAN TANAH
(Studi Pada Penggunaan Tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Kantor
Divisi Regional IV Tanjung Karang)**

Skripsi

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Dalam Ilmu Syari'ah



Pembimbing I : Dr. H. A. Kumedi Ja'far, S.Ag., M.H.
Pembimbing II : Etika Rini, S.H.,M.Hum.

**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1441 H/2020 M**

ABSTRAK

Grondkaart adalah sebuah peta tanah pada zaman Belanda, terdiri dari satu kesatuan surat tanah yang berisi asal muasal tanah, batas-batas tanah, dan lain-lain yang berfungsi sebagai petunjuk yang menjelaskan bahwa tanah yang diuraikan dalam *Grondkaart* itu merupakan kekayaan negara. Aset tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan warisan perusahaan Kereta Api Belanda yang terkena nasionalisasi, tanah tersebut sering menimbulkan sengketa dikarenakan bukti penguasaan atas tanah berupa *Grondkaart* yang tidak diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pesatnya pengembangan perkeretaapian saat ini tentu harus didukung dengan pengamanan dan pengelolaan aset-aset sebagai salah satu modal utamanya. Sayangnya, penyerobotan dan penguasaan aset PT.Kereta Api Indonesia (Persero) oleh pihak-pihak yang tidak berhak dan secara ilegal masih marak terjadi.

Oleh karena itu peneliti akan meneliti lebih lanjut masalah ini dan yang akan menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimana kedudukan hukum dan penggunaan *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan tanah milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero) dalam sistem perundang-undangan di Indonesia? 2) Bagaimana tinjauan hukum Islam tentang *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan tanah milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero)?

Pelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*) dengan sifat penelitian deskriptif analisis. Teknik pengumpulan data akan dilakukan dengan wawancara langsung antara peneliti dengan narasumber, kemudian hasilnya akan dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini adalah kedudukan *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan tanah perkeretaapian dalam sistem perundang-undangan di Indonesia berdasarkan Surat Menteri Keuangan/Dirjen Pembinaan BUMN Kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. S-11/MK.16/1994 tanggal 24 Januari 1995, *Grondkaart* dapat dijadikan sebagai bukti penguasaan atas tanah perkeretaapian, akan tetapi harus segera dibuatkan sertifikat hak atas tanah untuk memantapkan status hak atas tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero). *Grondkaart* dan sertifikat mempunyai bentuk yang sama berupa ketetapan (*beschiking*) tetapi kedudukan *Grondkaart* tidak dapat disamakan dengan sertifikat hak atas tanah yang berlaku sekarang. Di dalam Islam tidak mempunyai satu teori lengkap yang berhubungan dengan sistem pertanahan, namun praktek-praktek pengadaan tanah juga pernah dilakukan oleh Rasulullah SAW dan Umar bin Khattab. Tinjauan hukum Islam tentang *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan tanah yang dilakukan pada kantor Divisi Regional IV Tanjung Karang PT.Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan hasil dari penelitian yang telah dilakukan kaitannya dengan hukum Islam *Grondkaart* merupakan produk hukum masa lalu yang dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan terhadap tanah milik pemerintah yang kuat dan sempurna dan diakui

oleh negara. Jadi kepemilikan atau penguasaan atas tanah yang dilakukan oleh PT.Kereta Api Indonesia (Persero) berupa *Grondkaart* sesuai dengan hukum Islam yang dimana kepemilikan dalam Islam yang mengakui kepemilikan individu dan kepemilikan umum yang diperoleh dengan cara yang dibolehkan syara' sehingga setiap individu berhak melakukan apapun terhadap kepemilikannya



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rini Ambar Sari
NPM : 1621020507
Jurusan/Prodi : Hukum Tata Negara (Siyasah Syar'iyah)
Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul Skripsi dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Penggunaan *Grondkaart* Sebagai Bukti Penguasaan Tanah (Studi Pada Penggunaan Tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Kantor Divisi Regional IV Tanjung Karang)”** adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, Juli 2020
Penulis,

Rini Ambar Sari
NPM. 1621020507



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH

Alamat: Jl. Let. Kol. H. Suratmin Sukaramé Bandar Lampung Telp. (0721)703260

PERSETUJUAN

**Judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG GRONDKAART
SEBAGAI BUKTI PENGUASAAN TANAH (STUDI PADA
PENGUNAAN TANAH PT.KERETA API INDONESIA
(PERSERO) KANTOR DIVISI REGIONAL IV TANJUNG
KARANG)**

Nama : RINI AMBAR SARI

NPM : 1621020507

Jurusan : Hukum Tatanegara (Siyasah Syar'iyah)

Fakultas : Syari'ah

MENYETUJUI

Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam Sidang Munaaqasyah
Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Dr. H. A. Kumeli Ja'far, S.Ag., MH.
NIP. 197208262003121002

Pembimbing II

Etika Rini, S.H., M.Hum.
NIP. 197308162003122003

Ketua Jurusan

Frenki, M.Si.

NIP. 198003152009011017



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: Jl. Let. Kol. H. Suradimin Sukarame Bandar Lampung Telp. (0721) 703260

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul: **Tinjauan Hukum Islam Tentang Penggunaan Grondkaart Sebagai Bukti Penguasaan Tanah (Studi Pada Penggunaan Tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Kantor Divisi Regional IV Tanjung Karang)** Oleh: **Rini Ambar Sari NPM: 1621020507** Jurusan: **Hukum Tatanegara (Siyasah Syar'iyah)**, telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal: **Rabu, 22 Juli 2020**

TIM DEWAN PENGUJI

Ketua : Drs. H. Ahmad Jalaludin, S.H., M.M. (.....)

Sekretaris : Fathul Mu'in, S.H.I., M.H.I. (.....)

Penguji I : Drs. Susiadi AS, M.Sos.I. (.....)

Penguji II : Dr. H. A. Kumedi Ja'far, S.Ag. M.H. (.....)

Penguji III : Etika Rini, S.H., M.Hum. (.....)

**Dekan Fakultas Syari'ah
Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung**



M. Khairuddin, M.H.
NIP. 196210221993031002

MOTTO

لِلّٰهِ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ وَمَا فِيْهِنَّۚ وَهُوَ عَلٰى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيْرٌ ﴿١٢٠﴾

*“Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya;
dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”*

(Q.S. Al-Maidah: 120)



PERSEMBAHAN

Dengan segala kerendahan hati dan rasa syukur dari lubuk hati yang paling dalam, kupersembahkan skripsi ini kepada kedua orang tua saya tercinta yakni,

1. Ayahanda Untung dan Ibunda Masriyah yang dengan tulus ikhlas merelakan separuh kehidupannya untuk merawat dan mendidik saya, selalu memberikan doa dan kasih sayang serta motivasi selama ini.
2. Adik-adik saya tercinta Dinda Septia Ningsih, Kheysa Bilbilannur, Muhammad Seno Aji yang selalu memberikan semangat dan dukungannya.
3. Teman seperjuangan Siyasah G yang telah memberikan pengalaman dan banyak kenangan, untuk semuanya semoga selalu dilancarkan segala urusannya.
4. Kelompok 187 KKN Ulubelu dan Kelompok PPS Metro yang selalu memberikan semangat dan dukungan serta yang mengajarkan arti kekompakan dan kebersamaan.
5. Teman-teman khususnya Mistati Intun Sari dan Heni Aprilia, yang selalu ada dalam setiap waktu dan yang tak segan memberikan kritik sekaligus saran selama penulis menempuh pendidikan di UIN Raden Intan Lampung.
6. Almamater UIN Raden Intan Lampung yang saya banggakan.

RIWAYAT HIDUP

Rini Ambar Sari, Lahir pada tanggal 15 November 1997 di Gedong Tataan, sebagai anak pertama dari empat bersaudara dari pasangan Bapak Untung dan Ibu Masriyah. Adapun riwayat pendidikan penulis dimulai dari Taman Kanak-Kanak Mekar Sari, selama tahun 2002-2004, SD Negeri 3 Negara Ratu, selama tahun 2004-2010, SMP YBL Natar, selama tahun 2010-2013, SMA Negeri 1 Natar, selama tahun 2013-2016, UIN Raden Intan Lampung, Fakultas Syari'ah Prodi Hukum Tatanegara (Siyasah Syar'iyah) tahun 2016.

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Syari'ah penulis menyusun Skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Penggunaan *Grondkaart* Sebagai Bukti Penguasaan Tanah (Studi Pada Penggunaan Tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Kantor Divisi Regional IV Tanjung Karang)”.

Bandar Lampung, Juli 2020
Yang membuat,

Rini Ambar Sari
NPM: 1621020507

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrahim

Segala puji bagi Allah SWT Dzat Yang Maha Pengasih lagi Maha penyayang, yang telah melimpahkan karunia-Nya berupa ilmu pengetahuan kesehatan dan petunjuk, sehingga skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Penggunaan *Grondkaart* Sebagai Bukti Penguasaan Tanah (Studi Pada Penggunaan Tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Kantor Divisi Regional IV Tanjung Karang)” dapat terselesaikan. Shalawat teriring salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Agung, Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umatnya pada zaman Jahiliyyah menuju zaman Islamiyyah dan kita sebagai umatnya mendapatkan syafa’at kelak.

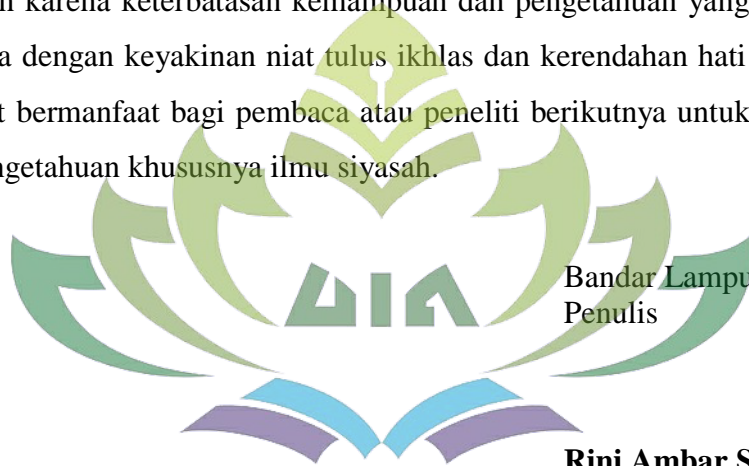
Skripsi ini ditulis sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata Satu (S1) Prodi Hukum Tatanegara (Siyasah Syar’iyyah) Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H). Selama proses penyusunan skripsi ini, penulis telah menerima banyak bimbingan, bantuan, nasihat, motivasi, serta kemudahan. Skripsi ini tidak akan selesai tepat waktu tanpa bantuan dari berbagai pihak yang telah memberikan banyak kontribusi dan perannya baik secara langsung maupun tidak langsung. Karena itu penulis sampaikan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Moh Mukri, M.Ag. Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
2. Bapak Dr. H. Khairuddin, M.H. Selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang selalu tanggap terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswa.
3. Bapak Frenki, M.Si. Selaku Ketua Jurusan Hukum Tatanegara (Siyasah Syar’iyyah) yang telah memfasilitasi segala kepentingan mahasiswa.
4. Bapak Dr. H. A. Kumedi Ja’far, S.Ag.,M.H. dan Ibu Etika Rini, S.H.,M.Hum. masing-masing selaku Pembimbing I dan Pembimbing II yang telah banyak

meluangkan waktu disela-sela kesibukan, serta memberikan bimbingan, arahan dan motivasi penulis sehingga skripsi ini selesai.

5. Seluruh dosen Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan sumbangan pemikiran selama penulis duduk di bangku kuliah hingga selesai.
6. Ayahanda Untung dan Ibunda Masriyah serta ketiga adik tersayang Dinda Septia Ningsih, Kheysa Bilbilannur, dan M.Seno Aji yang tak henti-hentinya memberikan doa, semangat, dorongan dan motivasinya untuk menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, hal itu tidak lain karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang penulis miliki. Akhirnya dengan keyakinan niat **tulus ikhlas** dan kerendahan hati semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca atau peneliti berikutnya untuk perkembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu siyasah.



Bandar Lampung, Juli 2020
Penulis

Rini Ambar Sari
NPM. 1621020507

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN	iv
PERSETUJUAN.....	v
PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
RIWAYAT HIDUP	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul	1
B. Alasan Memilih Judul	3
C. Latar Belakang Masalah	4
D. Fokus Penelitian/Batasan Masalah	8
E. Rumusan Masalah	8
F. Tujuan Penelitian.....	8
G. Signifikasi/Manfaat Penelitian	9
H. Metode Penelitian.....	9

BAB II LANDASAN TEORI

A. Kajian Teori	15
1. Tinjauan Tentang <i>Grondkaart</i>	15
a. Pengertian <i>Grondkaart</i>	15
b. Fungsi <i>Grondkaart</i>	16
c. Kekuatan Hukum <i>Grondkaart</i>	18
2. Pertanahan Dalam Islam	21
a. Sistem Pertanahan Dalam Islam	21
b. Hukum Pertanahan Dalam Islam	26
c. Kepemilikan Dalam Islam	30
3. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	32
a. Pengertian Tanah, Hak, Dan Tanah Negara	32
b. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah	35
c. Sumber Hukum Tanah Nasional	35
d. Ruang Lingkup Hak Penguasaan Atas Tanah	37
e. Hierarki Atau Tata Jenjang Hak Penguasaan Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional	38

4. Hak Atas Tanah Dalam Hukum Nasional.....	39
a. Pengertian Hak Atas Tanah.....	39
b. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	41
c. Hak-Hak Atas Tanah Yang Dapat Dimiliki Oleh Perusahaan	41
1) Hak Guna Bangunan	42
2) Hak Pakai	46
3) Hak Pengelolaan.....	50
B. Tinjauan Pustaka	55

BAB III LAPORAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Tentang Kantor PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional IV Tanjungkarang	60
1. Sejarah Berdirinya PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional IV Tanjungkarang.....	60
2. Visi Misi PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional IV Tanjungkarang.....	63
3. Kepemilikan Aset PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional IV Tanjungkarang.....	63
4. Dasar Penjagaan Aset PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional IV Tanjungkarang.....	65
5. Status Hak Atas Tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional IV Tanjungkarang.....	68
B. Penggunaan <i>Grondkaart</i> Sebagai Bukti Penguasaan Tanah.....	69
C. Pemanfaatan Dan Pengamanan Tanah PT.Kereta Api Indonesia (persero)	73

BAB IV ANALISIS PENELITIAN

A. Kedudukan Hukum dan Penggunaan <i>Grondkaart</i> Dalam Sistem Perundang-Undangan Di Indonesia	78
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap <i>Grondkaart</i> Sebagai Bukti Penguasaan Tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero)	84

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	88
B. Rekomendasi	89

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

1. Lampiran 1 : Surat Riset	1
2. Lampiran 2 : Pedoman Wawancara	2
3. Lampiran 3 : Surat Keterangan Wawancara	3
4. Lampiran 4 : Surat Perjanjian Persewaan Tanah	4
5. Lampiran 5 : Syarat dan Ketentuan Perjanjian Sewa Aset PT.Kereta Api Indonesia (Persero)	5
6. Lampiran 6 : Blangko Konsultasi Pembimbing	6
7. Lampiran 7 : Hasil Turnitin.....	7



BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebelum melangkah kepada pembahasan-pembahasan selanjutnya, terlebih dahulu penulis akan menjelaskan istilah-istilah yang terkandung didalam skripsi ini untuk memberikan pemahaman dan menghindarkan penafsiran berbeda dikalangan pembaca. Adapun judul skripsi ini adalah **Tinjauan Hukum Islam Tentang Penggunaan *Grondkaart* Sebagai Bukti Penguasaan Tanah (Studi Pada Penggunaan Tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Kantor Divisi Regional IV Tanjung Karang).**

Adapun beberapa hal yang perlu dijelaskan sehubungan dengan judul tersebut adalah sebagai berikut:

1. Tinjauan yaitu hasil meninjau; pandangan pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).¹
2. Hukum Islam adalah sekumpulan ketetapan hukum kemashlahatan mengenai perbuatan hamba yang terkandung dalm sumber Al-Qur'an dan Sunnah baik ketetapan yang secara langsung (*eskplisit*) ataupun tidak langsung (*implisit*)² dan hukum Islam menurut kamus hukum adalah peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan kehidupan berdasarkan Al-Quran hukum syara.³

¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, (Jakarta: Balai Pustaka, 1991), h.1060.

² Bunyana Sholihin, *Kaidah Hukum Islam Dalam Tertib dan Fungsi Legislasi Hukum dan Perundang-Undangan* (Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2015), h.11.

³ Sudarsono, *Kamus Hukum* (Jakarta: Renika Cipta, 2013), h.169.

3. *Grondkaart* adalah sebuah peta tanah pada zaman Belanda, terdiri dari satu kesatuan surat tanah yang berisi asal muasal tanah, batas-batas tanah, dan lain-lain yang berfungsi sebagai petunjuk yang menjelaskan bahwa tanah yang diuraikan dalam *Grondkaart* itu merupakan kekayaan negara.⁴
4. Penguasaan adalah proses, cara, perbuatan menguasai atau menguasai.⁵
5. Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali,⁶ tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi,⁷ beberapa pengertian tersebut dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan pengertian tanah ialah bagian permukaan bumi termasuk tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air yang langsung dikuasai oleh negara atau dipunyai dengan sesuatu hak oleh perorangan atau badan hukum.
6. PT.Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan perusahaan milik negara yang mempunyai hak untuk mengelola perkeretaapian, sesuai Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang perkeretaapian, adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan sarana, pra sarana dan fasilitas penunjang kereta api untuk penyelenggaraan angkutan kereta api yang disusun dalam satu sistem.⁸

⁴ PT. Kereta Api (Persero), *Tanah Kereta Api Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria/ Pertanahan dan Hukum Perbendaharaan Negara* (Semarang: Seksi Hukum PT.Kereta Api (Persero), 2000), h.34.

⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, h.525.

⁶ *Ibid.*, h.1132.

⁷ Effendi Perangin. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo, 1994), h.17.

⁸ Pasal 1, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007.

Berdasarkan uraian diatas yang dimaksud dengan judul Tinjauan Hukum Islam Tentang Penggunaan *Grondkaart* Sebagai Bukti Penguasaan Tanah Studi Pada Penggunaa Tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Kantor Divisi Regional IV Tanjung Karang adalah untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum penggunaan *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan tanah milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero) dalam pandangan hukum Islam dan hukum positif.

B. Alasan Memilih Judul

Adapun alasan yang mendorong penulis untuk memilih dan mengambil judul skripsi ini adalah:

1. Alasan Objektif

Permasalahan tersebut menarik untuk dibahas dan dilakukan penelitian. Untuk mengkaji lebih dalam dan meninjau tentang penggunaan *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan tanah milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero), permasalahan yang lebih spesifik dari judul diatas adalah kedudukan atau legalitas dari pada *Grondkaart* itu sendiri. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) yang merupakan dasar dari pada undang-undang pertanahan di Indonesia tidak ditemukan ketentuan yang mengatur mengenai penggunaan *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan tanah.

2. Alasan Subjektif

- a. Masalah yang dibahas dalam skripsi ini merupakan salah satu masalah yang termasuk didalam bidang ilmu yang penulis pelajari di jurusan

Hukum Tata Negara (Siyasah Syar'iyah), Fakultas Syari'ah
Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

- b. Lokasi penelitian mudah dijangkau dengan sarana prasarana serta biaya tidak berlebihan.

C. Latar Belakang Masalah

Bagi kehidupan manusia tanah mempunyai arti yang sangat penting, karena sebagian besar dari pada kehidupan manusia bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat "*permanent*" dan merupakan tempat pemukiman yang dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Selain sebagai sumber penghidupan bagi manusia, tanah juga berfungsi sebagai tempat tinggal dan mendapatkan nafkah melalui usaha tani, perkebunan, perkantoran, perindustrian.⁹

Al-Qur'an sebagai sumber hukum Islam banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah SWT kepada manusia. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya kata *al-ard* diungkap oleh Al-Qur'an, salah satunya seperti yang terdapat dalam QS. An-Nahl (16) 65:¹⁰

وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ

يَسْمَعُونَ

Artinya: Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi (*al-ard*) yang tadinya sudah mati. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) bagi orang-orang yang mendengarkan (pelajaran). (QS. An-Nahl (16) 65)

⁹ Imam Sutiknjo, *Politik Hukum Agraria* (Jogjakarta: Gajah Mada University Press, 1990), h.35.

¹⁰ Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahan An-Nahl: 65*, (Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2015), h.274.

Semakin meningkatnya pembangunan dan bertambahnya jumlah penduduk, bertambah pula kebutuhan akan tanah. Meningkatnya kebutuhan akan tanah berbanding terbalik dengan persediaan tanah yang sangat terbatas. Hal tersebut tentunya dapat menimbulkan berbagai permasalahan dibidang pertanahan.

Tanah-tanah yang dikuasai PT.Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan warisan perusahaan kereta api pada zaman kolonial Belanda. *Grondkaart* atau peta blok itulah satu-satunya bukti yang dimiliki PT.Kereta Api Indonesia (Persero) untuk melakukan pengambilalihan ulang aset-aset berupa tanah dan bangunan yang menjadi warisan perusahaan kereta api zaman Belanda, tidak jarang juga terjadi hambatan dalam penertiban aset tersebut salah satunya adalah adanya bukti sertifikat kepemilikan atas tanah tersebut oleh pihak lain yang dianggap sah dimata hukum. Seperti kasus yang pernah terjadi ditahun 2015, dimana PT.Kereta Api Indonesia (Persero) sedang berusaha menertibkan aset-asetnya berupa tanah, dasar penertiban tanah yang dilakukan PT.Kereta Api Indonesia (Persero) adalah *Grondkaart*. Berdasarkan peta itu, PT.Kereta Api Indonesia (Persero) mengklaim 75 meter dari sisi kiri dan kanan rel merupakan lahan milik mereka. Sementara pada radius itu, lahan tersebut sudah ditempati dan telah dibangun/didirikan bangunan rumah toko (ruko) sebanyak 9 unit oleh Linda Surjati dengan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 17/S.d tanggal 7 Januari 1975 di atas bidang tanah milik PT.Kereta Api yang terletak di Jl.Teuku Umar Kelurahan Pasir Gintung, Tanjungkarang, Bandar Lampung, dengan luas lebih kurang 1.815

M2. Pemberian hak atas tanah oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung berupa Sertifikat Hak Milik bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang penyerahan tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero), akhirnya menyatakan bahwa alas hak atas tanah yang dijadikan dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Linda tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Masalah lain yang timbul adalah mengenai kedudukan atau legalitas dari pada *Grondkaart* itu sendiri. Didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) yang merupakan dasar dari pada undang-undang pertanahan di Indonesia tidak ditemukan ketentuan yang mengatur mengenai Penggunaan *Grondkaart* sebagai Bukti Penguasaan Tanah.

Sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku PT.Kereta Api Indonesia (Persero) mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional guna mendapatkan bukti berupa sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat hak atas tanah. Pendaftaran tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria penyelenggaraannya diatur oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian harus dilihat secara utuh. Selain hak penyelenggaraan perkeretaapian, ada juga kewajibannya. Kewajiban PT.Kereta Api Indonesia (Persero) tercantum dalam Pasal 46 ayat (1) yang secara tegas menyatakan: Tanah yang terletak diruang milik jalur kereta api dan ruang manfaat jalur kereta api

disertifikatkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Tidak hanya satu Pasal Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian mengingatkan bahwa aset kereta api harus bersertifikat. Pasal 86 secara jelas mencantumkan: Tanah yang sudah dikuasai oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah atau Badan Usaha dalam rangka pembangunan prasarana perkeretaapian, disertifikatkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di bidang pertanahan, ini perlu ditebalkan untuk mengingatkan bahwa *Grondkaart* itu bukanlah alat bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya sebuah peta tanah pada zaman Belanda, terdiri dari satu kesatuan surat tanah yang berisi asal muasal tanah, batas-batas tanah, dan lain-lain yang berfungsi sebagai petunjuk yang menjelaskan bahwa tanah yang diuraikan dalam *Grondkaart* itu merupakan kekayaan negara.¹¹

Apabila dilihat dalam aturan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara, maka sudah sejak Indonesia merdeka, Undang-Undang memerintahkan agar setiap hak-hak atas tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan sebelum tahun 1960 atau yang ada sejak zaman kolonial harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional, baik data fisik maupun data yuridis.¹²

¹¹ PT. Kereta Api (Persero), *Tanah Kereta Api Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria / Pertanahan dan Hukum Perbendaharaan Negara*, h. 34.

¹² Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar grafika, 2015), h.149.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero), maka penulis mengambil judul Tinjauan Hukum Islam Tentang Penggunaan *Grondkaart* Sebagai Bukti Penguasaan Tanah (Studi Pada Penggunaan Tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Kantor Divisi Regional IV Tanjung Karang)

D. Fokus Penelitian/Batasan Masalah

1. Fokus penelitian adalah Tinjauan Hukum Islam Tentang Penggunaan *Grondkaart* sebagai Bukti Penguasaan Tanah. Studi pada Penggunaan Tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Kantor Divisi Regional IV Tanjung Karang.
2. Kajian penelitian ini dibatasi hanya dalam lingkup *Grondkaart* di PT.Kereta Api Indonesia (Persero).

E. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dirumuskan beberapa permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian adalah:

1. Bagaimana kedudukan hukum dan penggunaan *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan tanah milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero) dalam sistem perundang-undangan di Indonesia?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam tentang penggunaan *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan tanah milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero)?

F. Tujuan Penelitian

Dalam Penelitian yang dilakukan ini mengindikasikan pada suatu tujuan yang diharapkan mampu dicapai yaitu:

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum dan penggunaan *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan tanah milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero) dalam sistem perundang-undangan di Indonesia.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam tentang penggunaan *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan tanah milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero).

G. Signifikansi/Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dari dua sisi, yaitu:

1. Manfaat Teoritis, Pembahasan terhadap permasalahan sebagaimana diuraikan diatas, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan hukum positif maupun hukum Islam selebihnya dapat dipergunakan untuk sebagai bahan (literatur) disamping literatur-literatur yang sudah ada tentang *Grondkaart*.
2. Manfaat praktis, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pembaca khususnya masyarakat umum supaya lebih paham akan pentingnya *Grondkaart*.
3. Sebagai salah satu persyaratan dalam meraih gelar sarjana dan memenuhi syarat-syarat akademik dan penyelesaian studi di Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

H. Metode Penelitian

Ada beberapa metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu:

1. Pendekatan dan Prosedur Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) penelitian lapangan dilakukan untuk kancan kehidupan yang sebenarnya. Penelitian lapangan yaitu penelitian dengan karakteristik masalah yang berkaitan dengan latar belakang dan kondisi saat ini dari subjek yang diteliti serta interaksinya dengan lingkungan.¹³ Dalam penelitian ini, penelitian menggunakan data *kualitatif* dengan metode wawancara kepada responden.

2. Desain Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini bersifat *deskriptif analisis*. Yaitu penelitian yang menuturkan dan menguraikan data yang telah ada. Data-data yang dapat diambil sebagai rujukan untuk selanjutnya dianalisa secara sistematis untuk menunjang dalam pembahasan.

3. Populasi

Populasi digunakan untuk menyebutkan seluruh elemen/anggota dari seluruh wilayah yang menjadi sasaran penelitian.¹⁴ Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian adalah Staf Divisi Aset dan Komersialisasi Kantor Divisi Regional IV Tanjung Karang PT.Kereta Api Indonesia (Persero).

¹³ Etta Mamang Sangaji, *Metode Penelitian Pendekatan Praktik dalam Penelitian* (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2010), h.21.

¹⁴ Juliansyah, *Metodologi Penelitian* (Jakarta:Kencana, 2010), h. 147.

4. Prosedur Pengumpulan Data

Data yang diambil dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya baik melalui hasil wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen resmi yang kemudian di peroleh oleh peneliti.¹⁵ Data primer ini didapat dari sumber informan yaitu individu atau perseorangan seperti wawancara yang dilakukan di PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Kantor Divisi Regional IV Tanjung Karang.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data pendukung berupa buku-buku, makalah, jurnal ilmiah, artikel, dan lain-lain yang berfungsi memperkuat data primer. Bahan data sekunder dibagi menjadi tiga, diantaranya :

- 1) Bahan primer seperti Al-Qur'an, hadist, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan sekunder seperti bahan yang berkaitan dengan judul skripsi

¹⁵ Zainudi Ali, *Metode Penelitian Hukum Cetakan Ke 3* (Jakarta: Grafik Grafika, 2011), h.106.

3) Bahan tersier seperti jurnal, internet, dan lain-lain.

5. Teknik Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang dibenarkan akan menghasilkan data yang memiliki kredibilitas tinggi, oleh karena itu tahap pengumpulan data tidak boleh salah dan harus dilakukan dengan cermat sesuai prosedur dan ciri-ciri penelitian kualitatif, beberapa metode dalam pengumpulan.¹⁶ Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data primer dan sekunder.

a. Data primer dapat diperoleh dengan beberapa metode yaitu:

1. Wawancara

Wawancara adalah metode atau cara pengumpulan data dengan cara bertanya langsung (berkomunikasi langsung) dengan responden.¹⁷ Wawancara dilakukan kepada para informan yaitu orang-orang yang dianggap banyak mengetahui permasalahan yang terjadi. Data wawancara dapat diperoleh dari hasil wawancara kepada respon yaitu Staf Divisi Aset dan Komersialisasi pada kantor Divisi Regional IV Tanjung Karang karena dianggap paling tahu dalam penelitian ini. Agar wawancara yang dilakukan dapat lebih terarah pelaksanaannya dilakukan dengan melakukan pedoman wawancara yaitu berupa garis besar materi wawancara yang harus dikembangkan lebih lanjut oleh peneliti dalam melakukan wawancara lapangan.

¹⁶ Sujarweni, V. Wiratna. *Metode Penelitian: Lengkap, Praktis, dan Mudah Dipahami* (Yogyakarta: Pustaka baru Press, 2014), h.31.

¹⁷ Soeratno, lincoln Arsyad, *Metode Penelitian Untuk Ekonomi dan Bisnis*, (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, 2008), h.84.

2. Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data dengan cara melakukan pencatatan secara cermat dan sistematis.¹⁸ Dengan demikian observasi dilakukan untuk melihat kondisi lingkungan daerah yang akan diteliti dan dapat melihat secara langsung kondisi yang terjadi dilapangan.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode pengumpulan data melalui peninggalan arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat, teori, dalil dan hukum-hukum yang berkaitan tentang masalah penelitian.¹⁹ Metode ini digunakan untuk memperoleh bukti-bukti atau data mengenai penggunaan *Gronckaart*.

- b. Data sekunder adalah sumber data yang mendukung sumber data primer.²⁰ Data sekunder dapat berupa Al-Qur'an, Hadist, peraturan perundang-undangan, arsip-arsip dan dokumen-dokumen serta buku-buku dan karya ilmiah yang berhubungan dengan objek penelitian yang akan dibahas.

6. Pengolahan Data

Setelah peneliti memperoleh data yang kemudian digunakan untuk penulisan, maka selanjutnya penulis melakukan pengolahan data dengan cara sebagai berikut, yaitu:

¹⁸ *Ibid.*, h.83.

¹⁹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), h.83.

²⁰ Zainudi Ali, *Metode Penelitian Hukum....*, h.106.

a. Pemeriksaan Data

Pemeriksaan data yaitu pengecekan atau pengoreksian data yang telah dikumpulkan, karena kemungkinan data yang masuk dan terkumpul itu tidak logis dan meragukan.²¹

b. Sistematis Data

Sitematis data yaitu mengelompokkan secara sistematis data yang sudah diedit dan diberi tanda menurut klarifikasi data dan urutan masalah.²²



²¹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian....*, h.114.

²² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), h.9.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Kajian Teori

1. Tinjauan tentang *Grondkaart*

a. Pengertian *Grondkaart*

Secara harfiah *grond* berarti tanah dan *kaart* berarti peta atau berarti peta tanah. Akan tetapi, pemahamannya secara hukum menjadi sangat luas dan sempurna karena legalitas *Grondkaart* memenuhi syarat hukum formil dan hukum materil yang berlaku.

Mengenai *Grondkaart* sebagai pengganti resmi dari bukti administrasi tentang kepemilikan lahan, yang artinya *Grondkaart* dijadikan alas hak kepemilikan lahan yang sah secara hukum. *Grondkaart* merupakan penampang lahan yang dibuat dari suatu surat ukur tanah dan disahkan oleh lembaga/instansi terkait sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah dan memiliki landasan hukum sesuai peraturan yang berlaku.²³

Grondkaart merupakan surat ukur atau gambar teknis oleh landmester (petugas pengukur tanah) dan disahkan oleh kepala kantor kadaster dan residen setempat serta memiliki dasar hukum berupa keputusan (*besluit*) dan atau penetapan (*beschikking*). Dan bisa digunakan sebagai referensi awal bagi peroses pembuktian hak

²³ Keabsahan *Grondkaart* di Mata Hukum (on-line) tersedia di: <http://bumn.go.id/keretaapi/berita/1-Keabsahan-Grondkaart-di-Mata-Hukum> (8 Juni 2020).

kepemilikan lahan. Tanah-tanah tersebut sebelumnya sudah dibebaskan dari pihak lain kemudian *dibestemmingkan* (diserahkan) kepada *Staats Spoorwegen* (SS).

Surat Direktoral Jendral Pembinaan Badan Usaha Milik Negara Menteri Keuangan Kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor S-11/MK.16/1994 tanggal 24 Januari 1995, menyatakan:

“Tanah-tanah yang diuraikan dalam *Grondkaart* pada dasarnya adalah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan sebagai aktiva tetap Perumka. Berkenaan dengan hal itu maka tanah-tanah tersebut perlu dimantapkan statusnya menjadi milik/kekayaan Perumka”.

Grondkaart memuat keterangan tentang: nomor *Grondkaart*, lokasi dan lintas, Peta, batas tanah, skala dan arah, tahun pengesahan, surat ketetapan (*beschikking*) yang disahkan oleh pejabat yang berwenang, daftar pembebasan tanah, demografis dan geografis, emplasemen dan atau depo serta jalur kereta api, legenda, angka piket (patok kilometer) dan batas tanah²⁴

b. Fungsi *Grondkaart*

Fungsi *Grondkaart* sama dengan surat tanda bukti kepemilikan hak bagi perorangan atau badan hukum swasta²⁵

Grondkaart memiliki dua fungsi, fungsi pertama yaitu fungsi kepemilikan dan fungsi yang kedua yaitu fungsi kepentingan. Fungsi kepemilikan menegaskan hak kepemilikan atas lahan tersebut

²⁴ PT. Kereta Api Indonesia (Persero), h. 3.

²⁵ Oky Nasrul, Pemanfaatan Tanah Aset PT. Kereta Api oleh Pihak Ketiga, *Kamus Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 20 No. 3, Tahun 2018.

sementara fungsi kepentingan menunjuk pada tujuan objek yang dimuat dalam *Grondkaart* serta pihak-pihak yang berkepentingan atas objek didalam *Grondkaart*.

Bukti kepemilikan ditunjukkan melalui pencantuman dari pejabat kadaster (Badan Pertanahan Nasional jaman kolonial) yang memberikan persetujuan atas *Grondkaart* tersebut. Dengan adanya pencantuman pejabat kadaster ini, bisa diketahui bahwa *Grondkaart* dibuat berdasarkan hasil pengukuran tanah oleh petugas kadaster (surat ukur tanah). Dengan demikian *Grondkaart* memiliki kekuatan legal formal sebagai dokumen yang diterbitkan oleh lembaga pertanahan pada zamannya.

Kekuatan hukum lain yang dimiliki oleh *Grondkaart* adalah pencantuman surat keputusan/surat ketetapan pejabat pemerintah yang menyetujui pengesahan *Grondkaart* tersebut untuk digunakan sesuai fungsinya. Surat keputusan/ketetapan pejabat yang berwenang memuat penjelasan tentang riwayat tanah yang tertera dalam *Grondkaart* serta proses kepemilikan oleh subjek yang tercatat pada *Grondkaart* terkait.

Dengan demikian disamping dari kadaster, *Grondkaart* memiliki kekuatan hukum dari pejabat pemerintah yang berwenang untuk mengesahkan kepemilikan lahan dan pembuktiannya melalui *Grondkaart*. Yang tercantum pada *Grondkaart* seperti ketetapan direktur Pekerjaan Umum (*Openbare Waken*), direktur Badan Usaha

Milik Negara (*Gouvernement Bedrijven*) atau direktur Perhubungan (*Verkeer*). Ketiga ketentuan ini bersumber pada surat keputusan (*besluit*) Gubernur Jendral sebagai kepala koloni.

Sehingga *Grondkaart* memiliki kekuatan hukum ganda. Oleh karenanya Peraturan Perundangan setelah negara merdeka masih menggunakan *Grondkaart*. Semua arsip yang melandasi *Grondkaart* masih tersimpan di Arsip Nasional Republik Indonesia (ANRI). Semua arsip ini menjelaskan kepemilikan tanahnya dan penggunaan *Grondkaart*.²⁶

c. Kekuatan hukum *Grondkaart*

Berbicara mengenai aset tanah hasil nasionalisasi, maka tak terlepas dari *Grondkaart*. *Grondkaart* merupakan produk hukum masa lalu yang bersifat tetap yang sampai dengan saat ini keabsahannya diakui menurut hukum. *Grondkaart* termasuk jenis dokumen yang menerangkan status kepemilikan obyek tanah yang sah dan sempurna, bukan merupakan dari jenis objek tanah. *Grondkaart* dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan terhadap tanah milik pemerintah yang kuat dan sempurna.

Kekuatan hukum *Grondkaart* pertama kali sejak tahun 1895 (*Besluit Van Gouvemeur General* tanggal 14 Oktober 1895 Nomor 7) mengenai *Grondkaart* sebagai pengganti resmi dari bukti administrasi

²⁶ Memahami *Grondkaart* sebagai bukti kepemilikan tanah (On-Line) tersedia di: <https://www.kompasiana.com/udiartya/5a1e29aeb3f86c691f685932/memahamigrondkaartsebagaibuktiKepemilikantanah#:~:text=Grondkaart%20memiliki%20dua%20fungsi%20yaitu,berkepentingan%20atas%20objek%20didalam%20Grondkaart.> (9 Juni 2020)

tentang kepemilikan lahan, yang artinya *Grondkaart* dijadikan alas hak kepemilikan lahan yang sah secara hukum. *Grondkaart* merupakan penampang lahan yang dibuat dari surat ukur tanah dan disahkan oleh lembaga/instansi terkait sebagai alas bukti kepemilikan tanah yang sah dan memiliki landasan hukum sesuai peraturan yang berlaku peraturan.

Pada saat mulai berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tanggal 24 September 1960, tanah-tanah *Grondkaart* itu merupakan hak *beheer* Djawatan Kereta Api. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 ditegaskan bahwa tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah dengan hak penguasaan (*beheer*) itu sejak tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi Hak Pengeolaan dan Hak Pakai berlaku selama dipergunakan. Hak Pakai dan Hak Pengelolaan ini lahir setelah hak penguasaan atas tanah negara didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Tanah dan diterbitkan sertifikat Hak Pakai atau Hak Pengelolaan sebagai tanda bukti haknya.

Keaslian *Grondkaart* dapat dilihat dari empat aspek. Pertama, aspek otentisitas yakni dibuat dengan materi dari zamannya (tinta, kertas, ciri-ciri fisik). Kedua, aspek orisinalitas yakni dibuat atau diterbitkan oleh institusi atau pejabat yang berwenang. Ketiga, aspek integritas yakni memiliki kelengkapan dokumen yang menjelaskan.

Keempat, aspek kredibilitas/legalitas yakni ada aturan yang menaungi penerbitan dan penggunaannya.

Keabsahan *Grondkaart* sebagai alas hak, telah dibuktikan melalui persidangan pada pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inracht*). Pada putusan pengadilan tersebut membatalkan dan mencabut Sertifikat Hak Milik (SHM) yang berada pada tanah milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero) yang memiliki alas hak *Grondkaart*.

Grondkaart dibuat berdasarkan surat ukur tanah oleh kadaster (Badan Pertanahan Nasional pada masa Hindia Belanda). Pada setiap *Grondkaart* terdapat tanda tangan pengesahan oleh ahli ukur tanah (*Jundmeter*). Selain itu, setiap *Grondkaart* terdapat pengesahan oleh para pejabat terkait. Di setiap *Grondkaart* ada surat keputusan/ketetapan pejabat negara yang mendasari penerbitannya dan memuat penjelasan tentang riwayat perolehan tanahnya.

Ada beberapa metode yang dapat digunakan dalam upaya menyamakan satu persepsi bahwa *Grondkaart* sebagai alas hak kepemilikan tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero) untuk dasar legalitas dan legitimasinya dalam rangka menyelamatkan dan mengamankannya sebagai aset Badan Usaha Milik Negara. Di antaranya, meminta dan meneliti asli bukti-bukti dokumen, surat, akta otentik yang terkait dengan *Grondkaart* atau legalisirnya yang dikeluarkan dari Instansi yang berwenang, baik di Indonesia maupun

di Belanda perihal asal usul/riwayat/sejarahnya *Grondkaart*, sebagai alas hak kepemilikan atas bidang tanah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero).

PT.Kereta Api Indonesia (Persero) sendiri sudah melakukan berbagai upaya dalam penjagaan dan pengelolaan asetnya. Bahkan PT.Kereta Api Indonesia (Persero) sampai ke Belanda untuk menelusuri dokumen-dokumen kepemilikan asetnya. PT.Kereta Api Indonesia (Persero) juga sudah berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional, baik di jajaran instansi pusat maupun kewilayahan, untuk menggali informasi yang dimuat dalam *Grondkaart* agar diperoleh kesamaan pemahaman dalam rangka penyelamatan aset negara.²⁷

2. Pertanahan dalam Islam

a. Sistem Pertanahan Dalam Islam

Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Sebagai sumber hukum Islam, didalam Al-Qur'an banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah SWT kepada manusia.²⁸ Hal ini

²⁷ Keabsahan *Grondkaart* di Mata Hukum (on-line) tersedia di: <http://www.bumn.go.id/keretaapi/berita/1-Keabsahan-Grondkaart-di-Mata-Hukum> (3 Maret 2020).

²⁸ Nurhayati A, "Studi Komparatif Ganti Rugi Atas Tanah Ditinjau dari Perspektif Hukum Islam dan Hukum Agraria Nasional". (Disertasi Program Doktor Hukum Islam IAIN Sumatera Utara, Medan, 2014), h.45.

ditunjukkan dengan banyaknya kata-kata *al-ard* diungkap oleh Al-Qur'an, seperti yang terdapat di dalam QS.An-Nahl: 65²⁹

وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يَسْمَعُونَ ﴿٦٥﴾

Artinya: Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) bagi orang-orang yang mendengarkan (pelajaran). (QS.An-Nahl: 65)

Menurut pandangan Islam segala sesuatu yang ada di bumi termasuk tanah pada hakikatnya adalah milik Allah swt. Firman Allah SWT dalam QS.Al-Maidah (5) 120.³⁰

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ ﴿١٢٠﴾

Artinya: Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya; dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu. (QS.Al-Maidah (5) 120)

Ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT. Kemudian Allah sebagai pemilik hakiki, memberi kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah dalam QS.Al-Hadid (57) 7:³¹

²⁹ Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahan...*, h.274.

³⁰ *Ibid.*, h.127.

³¹ *Ibid.*, h.538.

ءَامِنُوا بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِ ۚ وَاَنْفِقُوْا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُّسْتَخْلِفِيْنَ فِيْهِ ۖ فَاَلَّذِيْنَ
ءَامِنُوْا مِنْكُمْ وَاَنْفَقُوْا هُمْ اَجْرٌ كَبِيْرٌ ﴿٥٧﴾

Artinya: Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya. Maka orang-orang yang beriman di antara kamu dan menafkahkan (sebagian) dari hartanya memperoleh pahala yang besar. (QS.Al-Hadid (57) 7)

Kepemilikan tanah dalam Islam sangat tergantung dengan status tanah yang bersangkutan apakah tanah yang diperoleh karena penaklukan atau tidak. Kepemilikan atas tanah tergantung pula dengan status pemanfaatannya apakah untuk pertanian. Juga status lahan tersebut apakah tanah yang mati ataukah tanah yang sudah pernah dihidupkan. Serta tanah tersebut apakah dimiliki oleh individu ataukah Negara.

Syariah Islam tidak mempunyai satu teori lengkap yang berhubungan dengan sistem pertanahan atau undang-undang pertanahan. Perkembangan undang-undang petanahan Islam secara ringkas dapat dilihat dari praktek-praktek yang dilaksanakan oleh Rasulullah SAW serta para sahabat dalam pemerintahan mereka masing-masing. Pada zaman Rasulullah SAW tidak banyak yang timbul persoalan-persoalan yang berhubungan dengan tanah, kecuali yang berkaitan dengan harta-harta rampasan perang (*ghanimah*).³² Hal

³² *Ghanimah* adalah harta kekayaan yang diperoleh orang-orang Muslim dan non-Muslim melalui peperangan. *Ghanimah* ini tidak hanya berupa harta (baik bergerak ataupun tidak), tetapi juga orang-orangnya dapat berupa tawanan perang ataupun perempuan dan anak-anak.

ini disebabkan lahan-lahan pertanian di semenanjung Tanah Arab yang terlalu sedikit.³³

Pada perkembangan sejarah, penaklukan pertama yang dilakukan oleh Rasulullah SAW dan orang-orang Islam ialah kepada Bani Nadhir (4H/623M). Rasulullah SAW telah mengambil tanah-tanah Bani Nadhir di Madinah dan ini merupakan perluasan wilayah taklukan yang mula-mula dilakukan oleh negara Islam. Sedang pada masa kekhalifahan pada pemerintahan khalifah pertama yaitu Abu Bakar as-Siddiq r.a tidak banyak mengalami perubahan tentang sistem pemilikan tanah, bahkan sistem yang sama dengan zaman Rasulullah SAW telah dilaksanakan. Tetapi setelah khalifah Umar bin Khattab r.a dilantik menjadi khalifah kedua, sistem pemilikan tanah telah banyak berubah.³⁴

Sejarah mencatat bahwa Umar bin Khattab adalah orang pertama yang mendirikan dewan administrasi tanah. Pada masa Umar bin Khattab r.a harta *kharaj*³⁵ cukup luas karena adanya perluasan wilayah dan tanah tersebut dinamakan *al-ardhu sawad* (tanah hitam). Disebut tanah hitam karena tanah tersebut terletak di

³³ Abdul Rahman, "Kebijakan Pemerintah Terhadap Rakyat (Analisis Kasus Pembebasan Tanah dalam Pandangan Fiqh)". (Skripsi Program Sarjana Hukum Islam UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2009), h.14.

³⁴ Abdul Rahman, "Kebijakan Pemerintah Terhadap Rakyat (Analisis Kasus Pembebasan Tanah dalam Pandangan Fiqh)" h.15.

³⁵ *Kharaj* berasal dari kata *Kharaja yakhruju khurujam* yang artinya keluar atau sejenis pajak yang dibebankan atas tanah yang dimiliki oleh non muslim. Dalam istilah syar'i kharaj adalah pajak yang dikenakan atas tanah yang ditaklukan oleh pasukan islam.

tempat yang sangat subur.³⁶ Kesan utama yang timbul dari penaklukan tanah-tanah di wilayah tersebut ialah masalah pembagian tanah. Hal ini dapat diperhatikan melalui tindakan Umar r.a atas tanah *sawad* di Irak. Umar enggan membagikan tanah *sawad* kepada tentara-tentara Islam yang menaklukinya melalui peperangan. Menurut Umar r.a tanah *sawad* tidak boleh dibagikan seperti pembagian yang dibuat pada harta rampasan perang. Bahkan harta itu hendaklah diletakkan dibawah hak milik Baitul Mal orang Islam dan hendaklah dibelanjakan bagi kepentingan mereka.³⁷

Dengan tidak membagi-bagikan tanah rampasan kepada kelompok-kelompok tertentu Umar menentukan bahwa negara mewakili kepentingan masyarakat secara keseluruhan.³⁸ Tindakan yang terlalu berani ini sepenuhnya bertujuan melaksanakan perubahan pemilikan tanah. Beliau menyatakan seluruh tanah milik publik dan diolah oleh pengolah sebelumnya dengan keharusan membayar pajak tanah (*kharaj*) setiap tahunnya.³⁹

Penolakan Umar untuk membagikan tanah penaklukan kepada para prajurit yang memenangkan perang itu merupakan loncatan yang jauh kearah pemberantasan praktek tuan tanah di wilayah tersebut. Walaupun Rasulullah SAW telah membagi-bagikan tanah kepada

³⁶ M. Sulaeman Jajuli, *Ekonomi Islam Umar bin Khattab* (Yogyakarta: Deepublish, 2016), h.102.

³⁷ Abdul Rahman, "Kebijakan Pemerintah Terhadap Rakyat (Analisis Kasus Pembebasan Tanah dalam Pandangan Fiqh)" h.15-16.

³⁸ Irfan Mahfud Ra'ana, *Sistem Ekonomi Pemerintahan Umar Ibn Al-Khatab* (Jakarta: Pustaka, 1997). h.27.

³⁹ *Ibid.*, h.33.

kaum muslimin, misalnya tanah *Khaybar*, tetapi tanah di wilayah tersebut sangatlah kecil sehingga tidak akan menimbulkan praktek tuan tanah. Sedang tanah yang dimiliki kaum muslimin setelah penaklukan Irak dan Syria demikian luasnya, sehingga bila dibagi-bagi akan mengarah kepada praktek tuan tanah dengan segala bentuk keburukannya.⁴⁰

Apabila tetap dibagikan kepada para pejuang Arab, maka akan menimbulkan kesenjangan sosial yang semakin hari semakin menganga antara kelompok mujahidin dengan kelompok yang hanya tinggal dirumah tanpa ikut berperang.⁴¹ Pengendalian harta *kharaj* berbeda ketika dalam keadaan perang atau diambil karena kaum kafir menyerah dengan mengadakan perdamaian. Tanah yang diambil karena peperangan maka ada unsur pemaksaan didalamnya sehingga semuanya dikelola oleh kaum muslimin, namun jika didapatkan karena adanya perjanjian damai dan bukan melewati peperangan maka tanah *kharaj* tetap berada pada kepemilikan sebelumnya, yaitu non-muslim, namun jika ia menjadi muslim, maka tidak ada kewajiban baginya membayar *kharaj*.⁴²

Berdasarkan uraian tersebut dapat dilihat bahwa hukum pertanahan Islam telah dilakukan pada zaman Rasulullah SAW dan para sahabatnya, tetapi ketentuan pertanahan itu hanya sebatas

⁴⁰ *Ibid.*, h.35.

⁴¹ M. Sulaeman Jajuli, *Ekonomi Islam*...., h.105.

⁴² *Ibid.*, h.103.

praktek-praktek yang dilakukan pada masa pemerintahannya masing-masing, dan belum dikodifikasikan secara lengkap.

b. Hukum Pertanahan Islam

Berdasarkan Hukum Islam ada beberapa macam tanah yang masuk kedalam wilayah kekuasaan umat Islam yaitu berupa tanah baru yang diperoleh melalui penguasaan atau penaklukan dan berupa wilayah lama, yaitu yang mereka tempati sendiri.⁴³

1) Tanah yang dimiliki karena penaklukan

Tanah taklukan adalah tanah yang diperoleh dalam perang, atau pembagiannya dari Raja menjadi milik tentara, karena dalam Islam “daerah-daerah” yang ditaklukan itu ditetapkan sebagai milik Allah dan Rasul-Nya maka dengan sendirinya bukan menjadi milik orang-orang tertentu atau golongan tertentu. Sebagai wakil Allah di muka bumi, Rasulullah dan para khalifah membagikan tanah-tanah tersebut demi kepentingan umum dalam masyarakat. Diantara orang-orang yang mendapat bagian tersebut yaitu orang-orang yang berperang, penduduk asli, dan orang-orang miskin tidak memiliki mata pencaharian.⁴⁴

Berdasarkan pengaturan pembagian tanah-tanah taklukan selama dan setelah Rasulullah SAW adalah membentuk masyarakat umum yang baik dan tanah-tanah hasil rampasan perang diatur berdasarkan cara yang banyak mendatangkan

⁴³ Abdul Rahman, Kebijakan Pemerintah Terhadap Rakyat..., h.26.

⁴⁴ Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Wakaf, 1995), Jilid 2, h.213.

kesejahteraan rakyat dan para khalifah tetap mempertahankan apa yang telah dijalankan oleh Rasulullah SAW dalam mengatur tanah-tanah taklukan yang diperoleh dengan berperang, maupun tanpa berperang dan kesemuanya demi kepentingan masyarakat.

Tanah yang dikuasai dalam jenis ini ada 3 macam, yaitu tanah yang dimiliki secara paksa, tanah yang diserahkan oleh pemiliknya karena takut, dan tanah yang dimiliki karena kesepakatan.

2) Tanah yang diperoleh secara paksa

Menurut mayoritas ulama *Malikiyah*, kepemilikan atas tanah dapat berpindah kepada para penakluk dengan cara penaklukan.

Menurut ulama *Syafi'iyah*, kepemilikan atas tanah dan benda-benda bergerak lainnya adalah dengan penguasaan dan pembagian yang disepakati atau dengan upaya memilikinya. Sedang menurut *Hanafiyah*, kepemilikan itu tidak dapat berpindah kecuali dengan memasukkannya sebagai wilayah kekuasaan Islam.

3) Tanah yang diberikan oleh pemiliknya karena takut

Jenis tanah yang kedua adalah tanah yang dikenal dengan *fay'*, yaitu harta kekayaan yang diperoleh tanpa melalui peperangan. Ketentuan kepemilikan atas tanah ini beralih pada Baitul Mal dan menjadi milik negara. Para *fuqaha* menilainya sebagai wakaf milik umat Islam, dan pemerintah mengenakan pajak kepada orang yang memanfaatkannya, perorang ataupun

persekutuan. Sementara itu benda-benda bergerak dalam harta *fay*, menurut Jumhur Ulama juga dapat diwakafkan dan dikelola untuk kepentingan umat, dan pemerintah yang berhak untuk mengelolanya.⁴⁵

4) Tanah yang diperoleh melalui kesepakatan

Ketentuan hukum tanah ini terbatas pada akad damai, baik tanah itu menjadi tanah milik umat Islam atau tetap menjadi tanah pemiliknya seperti tanah Yaman dan Hairah. Pada kategori pertama, tanah menjadi wakaf untuk umat Islam dan dianggap sebagai bagian dari Negara Islam. Sebab Nabi SAW menaklukan Khaibar dan berdamai dengan penduduknya untuk mengurus tanahnya, dan mereka berhak atas separuh hasil buminya, dan sisanya untuk umat Islam.

Sementara pada kategori kedua, tanah tetap menjadi pemiliknya berdasarkan kesepakatan, dan orang Islam pun wajib memenuhi persyaratan perdamaian secara total, selagi mereka tetap konsisten dengan perdamaian. Akan tetapi mereka dikenai pajak atas tanah yang mereka miliki, dan pemasukan pajak ini milik Baitul Mal. Pajak ini diperhitungkan sebagai *kharaj*, yang mana ketika mereka masuk Islam kewajiban itu gugur.⁴⁶

⁴⁵ Abdul Rahman, Kebijakan Pemerintah Terhadap Rakyat..., h.28.

⁴⁶ *Ibid.*, h.29.

5) Tanah yang berada dalam wilayah kekuasaan

Ada dua jenis tanah dalam kategori ini, yaitu tanah yang berpemukiman dan tanah mubah. Tanah yang berpemukiman dibagi menjadi dua kategori, tanah yang dipakai dan tanah yang dibiarkan (*bero*). Begitupun tanah mubah ada yang dipakai untuk kepentingan mencari kayu dan menggembala binatang, ada juga tanah kosong yang kini disebut tanah milik negara.

Demikian yang dimaksud sebagai tanah yang dipakai adalah tanah yang digunakan sebagai pemukiman, wilayah pertanian atau yang lainnya. Sedangkan tanah *bero* adalah tanah yang kering tak berair, tidak ditempati sebagai pemukiman atau untuk kepentingan umum. Adapun ketentuan hukum yang berlaku pada tanah milik yang dipakai adalah tak seorang pun yang berhak menggunakannya tanpa izin pemiliknya. Sedangkan tanah *bero* yang sudah kering, tanah ini masih menjadi hak pemiliknya, bahkan bisa dijual, digadaikan, dihibahkan atau disewakan dan diwariskan.

Ketentuan ini berlaku jika pemilik tanah itu diketahui, jika tidak maka tanah itu berstatus *luqathah*.⁴⁷ Menurut ketentuan Islam baik negara maupun masyarakat tidak dapat mengklaim sebidang tanah bila keduanya mengabaikan tanah tersebut melewati batas waktu 3 tahun.

⁴⁷ *Luqathah* yaitu barang yang didapat dari tempat yang tidak dimiliki seseorang yakni barang tersebut ditinggal oleh pemiliknya dan tidak diketahui dimana dan siapa pemiliknya.

Pemanfaatan atas tanah dalam Islam bukan pada kemampuan seseorang untuk menguasainya tetapi atas dasar pemanfaatannya. Sehingga fungsi tanah dalam Islam adalah sebagai hak pengelolaan bukan pada penguasaan.

b. Kepemilikan Dalam Islam

Milik atau dalam kosakata Arab disebut *al-milk* dari akar kata *malaka* mempunyai arti penguasaan terhadap sesuatu. Atau dalam istilah yang lebih singkat disebut sebagai hak milik atau milik saja. Sedangkan dalam istilah *fikh*, milik atau kepemilikan mempunyai arti “kekhususan seseorang terhadap harta yang diakui *syar’i* sehingga ia bergerak memanfaatkan dan atau *mentashorrufkannya*”

Sedangkan menurut *fugaha* definisi milik sebagai berikut: menurut Wahbah al-Zuhaily “Hak milik ialah suatu kekhususan terhadap sesuatu harta yang menghalangi orang lain dari harta tersebut. Pemiliknya bebas melakukan *tasharruf* kecuali ada halangan *syar’iy*”.

Menurut Muhammad Abu Zahro “Hak milik ialah suatu kekhususan terhadap sesuatu harta yang menghalangi orang lain dari harta tersebut dan memungkinkan pemiliknya bebas melakukan *tasharruf* kecuali ada halangan *syar’iy*”.

Menurut Ibnu Taimiyah, “Hak Milik adalah sebuah kekuatan yang didasari atas syariat untuk menggunakan sebuah obyek, tetapi kekuatan itu sangat bervariasi bentuk dan tingkatannya”.

Berdasarkan beberapa definisi di atas kiranya dapat digambarkan bahwa harta, bila dalam proses memperolehnya sesuai *syara'* maka hal ini memungkinkan kepada yang memiliki untuk memanfaatkan atau lain sebagainya sesuai anjuran *syara'* dan tidak terhalangi oleh halangan *syar'i* seperti hilang akal, gila, atau masih terlalu kecil untuk menggunakan harta tersebut. Dengan demikian, harta yang didapat yang tidak sesuai tuntutan *syara'* dan pemanfaatannya menyimpang dari ajaran *syara'* maka hal tersebut tidak dikatakan sebagai milik.

Konsep kepemilikan dalam Islam adalah konsep pertengahan, karena konsep kepemilikan dalam sistem ekonomi Islam merupakan penengah antara konsep kepemilikan dalam sistem ekonomi kapitalis dan sistem ekonomi sosialis. Dalam sistem ekonomi kapitalis hak kepemilikan diberikan secara bebas kepada setiap individu dan dalam sistem ekonomi sosialis justru mengesampingkan kepemilikan individu. Dalam masalah kepemilikan, Islam mengakui kepemilikan individu yang diperoleh dengan cara yang dibolehkan *syara'* sehingga setiap individu tersebut berhak melakukan apapun terhadap kepemilikannya. Namun demikian, hak kepemilikan individu dalam Islam dibatasi semacam limitasi; seperti kewajiban memberikan nafkah kepada kerabat, kewajiban zakat dan lain sebagainya. Yang tujuan daripada limitasi itu adalah kesejahteraan ummat.

Selain kepemilikan individu Islam juga mengakui kepemilikan umum sebagaimana disabdakan Nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad dan Imam Abu Dawud (38/174):⁴⁸

عَنْ رَجُلٍ مِنَ الصَّحَابَةِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: عَزَوْتُ مَعَ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَسَمِعْتُهُ يَقُولُ: النَّاسُ شُرَكَاءُ فِي ثَلَاثَةٍ: فِي الْكَلَاءِ وَالْمَاءِ وَالنَّارِ (رَوَاهُ أَحْمَدُ وَأَبُو دَاوُدَ رَجَالُهُ ثِقَاتٌ)

Dari salah seorang sahabat *radhiyallahu'anhu*, ia berkata: saya berperang bersama Nabi *shallallahu 'alaihiwasallam*, lalu aku mendengar beliau bersabda: “manusia adalah serikat dalam tiga hal: dalam padang rumput, air, dan api.” (diriwayatkan oleh Ahmad dan Abu Dawud. Tokoh-tokoh terpercaya).

Berdasarkan hadits di atas kiranya dapat diambil suatu pemahaman bahwa Islam juga mengakui kepemilikan umum. Akan tetapi bukan hanya tiga objek tersebut saja, masih banyak objek lainnya yang memiliki karakter yang sama dengan ketiga objek dalam hadits tersebut.⁴⁹

3. Hak Penguasaan Atas Tanah

a. Pengertian Tanah, Hak, Dan Tanah Negara

Tanah yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *land*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *aarde* atau *grondgebied* mempunyai kedudukan yang sangat penting di dalam pembangunan nasional, karena tanah dapat digunakan dan dimanfaatkan untuk pembangunan kantor-kantor pemerintah,

⁴⁸ A.Hassan, *Bulughul Maram* (Bandung: CV Penerbit Diponegoro Bandung, 2006), h.379.

⁴⁹ Rozalinda, *Ekonomi Islam: Teori dan Aplikasinya Dalam Aktivitas Ekonomi* (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2014), h.42.

perumahan, pertanian, peternakan, jalan raya dan usaha-usaha produktif lainnya.

Pengertian tentang tanah dapat dikaji dari ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam undang-undang dan pendapat ahli. Pengertian itu, disajikan berikut ini.

Menurut Maria R. Ruwiasuti, tanah adalah:

“Suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia (bisa berupa hutan, sungai-sungai, gunung, sumber-sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan dihayati sebagai perpangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan.”⁵⁰

Tanah yang diatur oleh Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menentukan:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:⁵¹

- a) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
- b) Keadaan bumi di suatu tempat
- c) Permukaan bumi yang diberi batas

⁵⁰ Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)* (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2016), h.17.

⁵¹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), h.7.

- d) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya)

Sedangkan Tanah Negara menurut Maria S.W.Sumardjono dalam bukunya kebijakan pertanahan menyatakan tanah negara adalah tanah-tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, hak pengelolaan, serta tanah ulayat dan tanah wakaf.

Tanah negara dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu tanah negara bebas dan tanah negara tidak bebas. Tanah negara bebas adalah tanah negara yang langsung di bawah penguasaan negara, di atas tanah tersebut tidak ada satupun hak yang dimiliki oleh pihak lain selain negara. Tanah negara bebas ini bisa langsung dimohon oleh warga kepada negara/pemerintah dengan melalui suatu prosedur yang lebih pendek dari pada prosedur terhadap tanah negara tidak bebas.

Tanah negara tidak bebas adalah tanah negara yang di atasnya sudah ditumpangi oleh suatu hak milik pihak lain, (misalnya: tanah negara yang di atasnya ada hak pengelolaan yang dimiliki oleh Pemda, Pertamina, PT.Kereta Api Indonesia (Persero) dst), tanah negara yang di atasnya ada hak seperti Hak Guna Usaha baik yang dimiliki Badan Usaha Milik Negara maupun Badan Usaha Swasta, tanah negara yang di atasnya ada hak pakai. Tanah-tanah negara tidak bebas tersebut baru bisa dimohonkan kepada negara menjadi tanah hak milik apabila telah memperoleh izin dan membebaskan hak-hak yang ada di tanah

negara tersebut dari pemegangnya, dengan cara membayar sejumlah uang tertentu ataupun secara gratis.⁵²

b. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah

Penguasaan adalah tindakan atau kemampuan untuk menguasai secara penuh sesuatu yang dianggap miliknya.⁵³ Sedangkan pengertian secara umum kalau dihubungkan dengan hak atas tanah menurut Effendi Parangin adalah dapat berbuat sesuatu dengan tanah.⁵⁴ Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang diiliki. "Sesuatu" yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat tersebut yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah negara yang bersangkutan. Secara yuridis "berbuat sesuatu" yang dimaksud tersebut dapat berisi kewenangan publik dan privat. Tegasnya, pengertian penguasaan yang dimaksud dalam Hak Penguasaan Atas Tanah berisi kewenangan hak untuk menggunakan dan atau menjadikan tanah sebagai jaminan yang merupakan kewenangan perdata. Oleh karena itu hak penguasaan atas tanah lebih luas dari pada hak atas tanah.⁵⁵

⁵² Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda* (Bandung: Mandar Maju, 2004), h.112.

⁵³ W.J.S. Poerwodarminto, *Kamus Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1960), h.468.

⁵⁴ Effendi Parangin, *Hukum Agraria Di Indonesia* (Jakarta: Rajawali, 1994), h.207.

⁵⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Di Indonesia Sejarah Pembentukannya Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya* (Jakarta: Djambatan, 2003), hal.8.

c. Sumber Hukum Tanah Nasional

Sumber-sumber formal hukum tanah nasional, berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis, dalam jenjang tata susunan atau hierarki, sebagai berikut:

1) Sumber-sumber hukum yang tertulis:

- a) Undang-undang dasar 1945, khususnya Pasal 33 ayat 3.
- b) Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).
- c) Peraturan-Peraturan Pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria.
- d) Peraturan-peraturan yang bukan pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria, yang dikeluarkan sesudah tanggal 24 September 1960 karena sesuatu masalah perlu diatur.
- e) Peraturan-peraturan lama yang untuk sementara masih berlaku berdasarkan ketentuan pasal-pasal peralihan.

2) Sumber-sumber hukum yang tidak tertulis

- a) Norma-norma hukum adat
- b) Hukum kebiasaan baru, termasuk yurisprudensi dan praktik administrasi.

Demikian hukum tanah terdiri atas ketentuan-ketentuan hukum yang tertulis dan tidak tertulis, dimana keduanya mempunyai objek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak atas penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum sebagai

hubungan-hubungan hukum yang kongkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dapat dipelajari secara sistematis, sehingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.

Oleh karena itu hukum tanah merupakan suatu bidang hukum yang mandiri sebagai cabang hukum yang mandiri mempunyai tempat tersendiri dalam tata hukum nasional.⁵⁶

d. Ruang Lingkup Hak Penguasaan Atas Tanah

Ruang lingkup Hak Penguasaan Atas Tanah dalam hukum tanah, ada yang sebagai lembaga hukum dan ada pula sebagai hubungan hukum kongkrit.

1) Sebagai lembaga hukum

Penguasaan atas tanah merupakan lembaga hukum jika hak penguasaan, belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.⁵⁷

Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum:

- a) Mengatur nama atau penyebutan pada hak penguasaan tersebut.
- b) Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya.

⁵⁶ Muhammad An'Im Jalal, "Analisis Hukum Islam Terhadap Hapusnya Hak Milik Tanah Dalam Pasal 27 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria". (Skripsi Program Sarjana Ilmu Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2018), h.71.

⁵⁷ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*...., h.13.

c) Mengatur hal-hal mengenai subyeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya.

d) Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.⁵⁸

2) Sebagai hubungan hukum kongkrit

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek pemegang haknya.⁵⁹

Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum kongkrit mengatur mengenai hal-hal:⁶⁰

- a) Penciptaanya menjadi suatu hubungan hukum yang kongkrit dengan nama atau sebutan yang dimaksudkan diatas.
- b) Pembebanannya dengan hak-hak lain.
- c) Pemindahan kepada pihak lain.
- d) Pembuktiannya.

e. Hierarki Atau Tata Jenjang Hak Penguasaan Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional

Hak-hak penguasaan tanah atas dalam hukum tanah nasional mempunyai hierarki sebagai berikut:

⁵⁸ Oloan sitorus dan H.M.Zaki sierrad, *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar Dan Implementasi* (Yogyakarta: Mitra Kerja Tanah Indonesia, 2006), h.7.

⁵⁹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*...., h.13.

⁶⁰ Oloan sitorus dan H.M.Zaki sierrad, *Hukum Agraria Di Indonesia*...., h.7.

- 1) Hak bangsa Indonesia atas tanah
- 2) Hak menguasai dari negara atas tanah
- 3) Hak ulayat masyarakat hukum adat
- 4) Hak-hak perorangan atas tanah yang meliputi:⁶¹
 - a) Hak-hak atas tanah
 - b) Hak atas tanah wakaf
 - c) Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan)
 - d) Hak milik atas satuan rumah susun

4. Hak Atas Tanah Dalam Hukum Nasional

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *grondenrechten* merupakan kekuasaan yang melekat pada subjek hukum untuk mempergunakan tanah. Ada dua suku kata yang terkandung pada istilah hak atas tanah, yaitu:

- 1) Hak
- 2) Tanah

Hak disebut juga *right* (bahasa Inggris) atau *Recht* (Belanda), diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu.⁶²

⁶¹Arba, *Hukum Agraria Indonesia*...., h.12.

⁶²Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*...., h.21.

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa:

“Atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu ada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara dikenal dengan sebutan hak menguasai negara. Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan bahwa hak menguasai negara memberi wewenang untuk:

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum anatar orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁶³

Berdasarkan asal tanahnya hak atas tanah dibagi menjadi 2 kelompok, yaitu:

- 1) Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah

⁶³ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), h.47.

Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, dan Hak Pakai atas Tanah Negara.

- 2) Hak Atas Tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelola, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.⁶⁴

b. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menguraikan bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.⁶⁵

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:⁶⁶

- 1) Hak milik
- 2) Hak guna usaha
- 3) Hak pakai

⁶⁴ *Ibid.*, h.52.

⁶⁵ Pasal 4, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

⁶⁶ Pasal 16, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

- 4) Hak sewa untuk bangunan
- 5) Hak membuka tanah
- 6) Hak memungut hasil hutan
- 7) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

c. Hak-Hak Atas Tanah Yang Dapat Dimiliki Oleh Perusahaan

Sebagaimana disebutkan Pasal 16 di atas mengenai bermacam-macam hak atas tanah dalam hukum tanah nasional, dapat dikelompokkan lagi hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh perusahaan, antara lain Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan dan Hak Guna Usaha, akan tetapi disini penulis hanya membahas tentang hak-hak yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas sebagaimana diuraikan di bawah ini.⁶⁷

1) Hak Guna Bangunan

a) Dasar hukum pengaturan Hak Guna Bangunan

Dasar hukum pengaturan Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut:

- (1) Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 35 sampai dengan Pasal 40
- (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai

⁶⁷ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan 1 Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), h.31.

(3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah⁶⁸

b) Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dalam bahasa Inggris, disebut dengan *building rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *bouwrechten* diatur dalam Pasal 35 sampai dengan pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 19 sampai dengan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.⁶⁹ Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria ketentuan Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut:⁷⁰

Pasal 35 yang berbunyi:⁷¹

- (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan diaihkan kepada pihak lain.

⁶⁸ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*..., h.110

⁶⁹ Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*..., h.51.

⁷⁰ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenada Media, 2003), h.189.

⁷¹ Pasal 35, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Berdasarkan pengertian ini, maka dapat ditarik unsur-unsur atau elemen-elemen yang terkandung dalam Hak Guna Bangunan, yaitu:

- (1) Adanya hak
- (2) Untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan
- (3) Atas tanah yang bukan miliknya
- (4) Jangka waktunya 30 tahun.

c) Subjek Hak Guna Bangunan

Adapun yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria pasal 36 adalah:

- (1) Warga Negara Indonesia
- (2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁷²

Badan hukum itu dapat berbentuk:⁷³

- (1) Koperasi
- (2) Yayasan
- (3) Perseroan Terbatas

d) Objek Hak Guna Bangunan

Yang menjadi objek Hak Guna Bangunan menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) adalah tanah-tanah:

- (1) Tanah Negara
- (2) Tanah Hak Milik

⁷² Pasal 36, Undang-Undang No.5 Tahun 1960

⁷³ Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*..., h.51

Sedangkan yang menjadi objek Hak Guna Bangunan menurut ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah:

- (1) Hak Milik
- (2) Hak Pengelolaan
- (3) Tanah Negara

e) Ciri-ciri Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:⁷⁴

- (1) Dapat beralih dan dialihkan
- (2) Jangka waktunya terbatas
- (3) Dapat dijadikan jaminan utang
- (4) Dapat dilepaskan oleh pemegang haknya
- (5) Dapat terjadinya dari hak milik dari tanah negara

f) Terjadinya Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan

bahwa hak guna bangunan dapat terjadi karena:⁷⁵

- (1) Penetapan oleh pemerintah jika objeknya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

g) Peralihan dan Pembebanan Hak Guna Bangunan

Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria secara tegas menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dialihkan.

⁷⁴ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*..., h.113.

⁷⁵ Pasal 37, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Ketentuan ini selanjutnya dipertegas kembali dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dengan ketentuan sebagai berikut:⁷⁶

- (1) Peralihan Hak Guna Bangunan yang disebabkan jual-beli, kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (2) Peralihan Hak Guna Bangunan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (3) Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
- (4) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.
- (5) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

h) Hapusnya Hak Guna Bangunan

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan dapat ditemukan dalam Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa:⁷⁷

Pasal 40

- (1) Jangka waktunya berakhir
- (2) Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- (3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- (4) Dicabut untuk kepentingan umum
- (5) Ditelantarkan
- (6) Tanahnya musnah
- (7) Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2)

⁷⁶ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*..., h.115.

⁷⁷ Pasal 40, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

2) Hak Pakai

a) Dasar Hukum pengaturan Hak Pakai meliputi:⁷⁸

(1) Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 41 sampai dengan Pasal 43

(2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

(3) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing yang *bekedudukan* di Indonesia

(4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b) Pengertian Hak Pakai

Hak Pakai, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *right to use*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *gebruiksrechten* diatur dalam Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria dan berbagai peraturan pelaksanaanya.⁷⁹ Pengertian Hak Pakai tercantum dalam Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dikatakan bahwa Hak Pakai adalah:

“Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah,

⁷⁸ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*..., h.116.

⁷⁹ Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*..., h.57.

asal segala sesuatunya tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.”⁸⁰

Hak Pakai mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:⁸¹

- (1) Penggunaan tanah bersifat sementara
- (2) Dapat diperjanjikan tidak jatuh kepada ahli waris
- (3) Dapat dialihkan dengan izin jika tanah negara, dan dimungkinkan oleh perjanjian jika tanah hak milik
- (4) Dapat dilepaskan, sehingga kembali kepada negara atau pemilik.

c) Subjek Hak Pakai

Berdasarkan ketentuan Pasal 42 bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah:

Pasal 42 yang berbunyi:⁸²

- (1) Warga Negara Indonesia
- (2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- (3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia berkedudukan di Indonesia
- (4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

d) Objek Hak Pakai

Tanah yang dapat diberikan Hak Pakai menurut ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, adalah:

- (1) Tanah Negara
- (2) Tanah Hak Pengelolaan

⁸⁰ Pasal 41, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

⁸¹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*..., h.117.

⁸² Pasal 42, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

(3) Tanah Hak Milik

e) Terjadinya Hak Pakai

Berdasarkan ketentuan Pasal 42-44 Peraturan Pemerintah

Nomor 40 Tahun 1996, Hak Pakai terjadi karena:⁸³

- (1) Hak Pakai atas negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk
- (2) Hak pakai atas hak pengelolaan diberikan atas keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk atas usul pemegang hak pengelolaan.
- (3) Hak Pakai atas tanah negara dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak didaftarkan oleh kantor pendaftaran dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku.
- (4) Hak Pakai atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah.

f) Pembebanan dan peralihan Hak Pakai

Berdasarkan ketentuan Pasal 53 dan 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Hak Pakai dapat dibebani hak tanggungan, dan dapat beralih dan dialihkan.⁸⁴

Pasal 53 yang berbunyi:⁸⁵

- (1) Hak pakai atas tanah negara dan atas tanah hak pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- (2) Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya hak pakai.

Pasal 54 yang berbunyi:⁸⁶

- (1) Hak Pakai yang diberikan atas tanah negara untuk jangka waktu tentu dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.
- (2) Hak Pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian

⁸³ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*..., h.120.

⁸⁴ *Ibid.*, h.121.

⁸⁵ Pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

⁸⁶ Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

pemberian hak pakai atas tanah hak milik yang bersangkutan.

(3) Peralihan Hak Pakai terjadi karena:

- (a) Jual beli
- (b) Tukar menukar
- (c) Penyertaan dalam modal
- (d) Hibah
- (e) Pewarisan.

(4) Peralihan Hak Pakai wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.

(5) Peralihan Hak Pakai karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah.

(6) Jual beli yang dilakukan melalui perlelangan dibuktikan dengan berita acara lelang.

(7) Peralihan hak pakai karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

(8) Peralihan hak pakai atas tanah Negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang.

(9) Pengalihan hak pakai atas tanah hak pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan.

(10) Pengalihan hak pakai atas tanah hak milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak milik yang bersangkutan.

g) Hapusnya Hak Pakai

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40

Tahun 1996 Pasal 55 menentukan bahwa hak pakai dapat

hapus karena:⁸⁷

- (1) Jangka waktunya berakhir
- (2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik karena:
 - (1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilarangnya ketentuan pasal 50-52.
 - (2) Tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak-hak pakai dengan pemberi hak pakai.

⁸⁷ Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

- (3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- (3) Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena suatu syarat yang tidak dipenuhi.
- (4) Dilepaskan oleh pemegang hak
- (5) Dicabut untuk kepentingan umum
- (6) Tanahnya musnah.

3) Hak Pengelolaan

a) Dasar pengaturannya

Hak Pengelolaan atas tanah tidak dikenal didalam Undang-Undang Pokok Agraria. Akan tetapi, Hak Pengelolaan ini hanya terdapat dalam penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga yang menjadi dasar pengaturan Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut.⁸⁸

(1) Penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 2 ayat 4:

“Kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak oleh seseorang atau pihak lain adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman kepada tujuan yang disebutkan diatas, Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu badan penguasa (departemen Jawatan atau daerah Swantantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugas masing-masing”.

(2) Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.

⁸⁸ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*...., h.124

(3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan ketentuan-ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya.

(4) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan hak pengelolaan.

(5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1997 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.

b) Pengertian Hak Pengelolaan

Istilah Hak Pengelolaan pertama kali muncul pada saat diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965. Dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 ditetapkan Konversi hak penguasaan atas tanah negara, yaitu:⁸⁹

Pasal 1

Jika hak penguasaan atas tanah Negara yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat, dan daerah-daerah swatantra digunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi Hak Pakai.⁹⁰

Pasal 2

Jika tanah negara yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat, dan daerah-daerah

⁸⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah....*, h.114.

⁹⁰ Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965.

swantantra, selain digunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan atas tanah negara tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.⁹¹

Dengan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 menunjukkan bahwa Hak Pengelolaan lahir tidak didasarkan pada Undang-Undang, akan tetapi berdasarkan Peraturan Menteri Agraria. Meskipun Hak Pengelolaan diatur dalam bentuk Peraturan Menteri Agraria, namun Hak Pengelolaan mempunyai kekuatan mengikat, baik bagi pemegang Hak Pengelolaan, yaitu departemen-departemen, direktorat-direktorat, daerah-daerah swantantra, maupun pihak lain yang menggunakan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan.

Menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk:⁹²

- (1) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
- (2) Menggunakan tanah yang bersangkutan untuk keperluan pelaksanaan usaha.
- (3) Menyerahkan bagian tanah yang bersangkutan kepada pihak ketiga dengan hak pakai untuk jangka waktu 6 (enam) tahun.
- (4) Menerima uang pemasukan/ganti kerugian dan uang wajib tahunan.

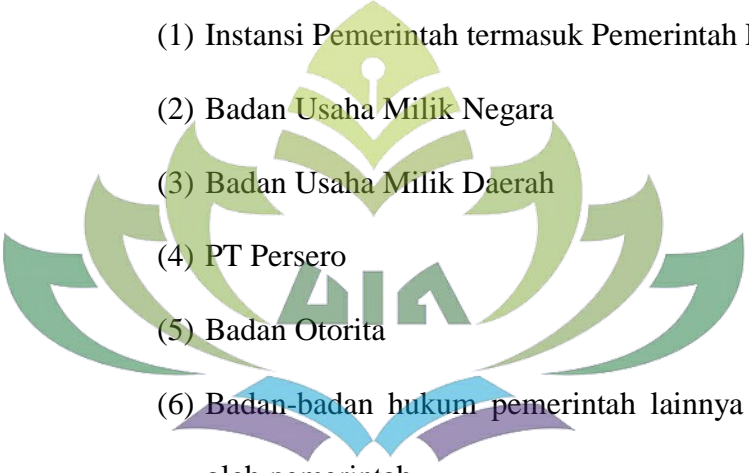
⁹¹ Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965.

⁹² Arba, *Hukum Agraria Indonesia*...., h.125.

c) Subjek Hak Pengelolaan

Pihak-pihak yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan disebut subjek Hak Pengelolaan. Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) Nomor 9 Tahun 1999.

Badan hukum yang dapat diberikan Hak Pengelolaan adalah:⁹³

- 
- (1) Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah
 - (2) Badan Usaha Milik Negara
 - (3) Badan Usaha Milik Daerah
 - (4) PT Persero
 - (5) Badan Otorita
 - (6) Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah

d) Terjadinya Hak Pengelolaan

Ada 2 macam cara terjadinya Hak Pengelolaan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu:

(1) Konversi

Konversi adalah perubahan status hak atas tanah dari hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu hak

⁹³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*..., h.124.

atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat (*Burgerlijk Wetboek*), Hukum Adat, dan Daerah Swapraja menjadi hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

Berkaitan dengan perolehan Hak Pengelolaan melalui Konversi, Boedi Harsono menyatakan bahwa menurut peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, Hak Pengelolaan yang pertama-tama ada pada waktu mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria adalah yang berasal dari konversi hak *beheer*, yaitu yang tanahnya selain digunakan untuk kepentingan instansi yang bersangkutan, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga. Hak Pengelolaan yang berasal dari Konversi tersebut berlangsung selama tanahnya digunakan untuk keperluan itu. Pelaksanaan Konversi itu diselenggarakan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dan jika tanahnya belum terdaftar di Kantor Pendaftaran Tanah baru diselenggarakan setelah pemegang haknya datang mendaftarkannya.⁹⁴

(2) Pemberian Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9

⁹⁴ *Ibid.*, h.125.

Tahun 1999, yang dimaksud dengan pemberian Hak Atas Tanah, adalah penetapan pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan.

Dalam pemberian hak atas tanah ini, Hak Pengelolaan yang lahir tersebut berasal dari tanah Negara yang dimohonkan oleh pemegang Hak Pengelolaan. Ketentuan tentang lahirnya Hak Pengelolaan melalui pemberian hak semula diatur oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973, kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.⁹⁵

B. Tinjauan Pustaka

Adapun beberapa penelitian terdahulu yang penulis temukan terkait dengan Penguasaan Hak Atas Tanah Milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero) adalah sebagai berikut:

1. Skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Penguasaan Hak Atas Tanah Milik Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) oleh Masyarakat di Kawasan Stasiun Tegal” yang ditulis oleh Rieska Mei Puspadiena Jurusan Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal 2020. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Penguasaan lahan aset Perusahaan

⁹⁵ *Ibid.*, h.126.

Jawatan Kereta Api di Kota Tegal dikuasai oleh warga secara turun temurun tanpa kejelasan hak miliknya dan tidak memahami bahwa tanah yang ditempati tersebut adalah tanah milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Kota Tegal. Sehingga dapat dikatakan juga bahwa mekanisme kepemilikan tanah tersebut tidak ada yang tahu seperti apa warga menempati tanah tersebut dengan alasan bahwa tanah tersebut adalah tanah negara yang tidak terurus. Upaya pihak Perusahaan Jawatan Kereta Api Kota Tegal dalam mengatasi sengketa dengan masyarakat Kelurahan Panggung Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal dibantu oleh PT. Kereta Api Indonesia Daop 4 Semarang. Dimana pihak PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 4 Semarang menggunakan teori peran utama *Public Relations*, sehingga memberikan hasil dimana warga kelurahan panggung dengan sukarela pindah dari tanah yang didiaminya bertahun-tahun tanpa ada perlawanan dengan syarat mendapat ganti rugi dari pihak PT.Kereta Api Indonesia (Persero).

2. Skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Penguasaan Tanah PT.Kereta Api Indonesia oleh Masyarakat Kelurahan Gunung Sari Kota Bandar Lampung” yang ditulis oleh Prasatya Nurul Ramadhan, Jurusan Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung 2016. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penyelesaian masalah penguasaan terhadap tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kelurahan Gunung Sari Kota Bandar Lampung adalah seharusnya pihak-pihak yang berkaitan dalam sengketa ini yaitu warga kelurahan gunung sari,

PT.Kereta Api Indonesia (Persero), dan Pemerintah Daerah melakukan dialog dan bermusyawarah agar mendapat jalan tengah dari permasalahan tersebut, hal ini dimaksudkan agar antara pihak-pihak yang bersangkutan yaitu warga ataupun PT.Kereta Api Indonesia (Persero) sama-sama mendapatkan keadilan, dan mendapatkan kepastian serta perlindungan hukum hak atas tanah tersebut.

3. Tesis yang berjudul “Penanganan Masalah Tanah Aset PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Yang dikuasai Masyarakat Di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri” yang ditulis oleh Septi Haryanti Jurusan Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang 2008. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Penyelesaian penanganan masalah tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno selama ini telah difasilitasi oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri. Ada 3 Langkah kegiatan penyelesaian permasalahan antara lain yaitu yang pertama dengan penandatanganan Nota Kesepahaman (MoU) antara Pemerintah Kabupaten Wonogiri dengan PT.Kereta Api Indonesia (Persero) tentang Pengamanan, Penertiban, Pemanfaatan dan Pengelolaan Aset Milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero) di Kabupaten Wonogiri, langkah kedua yakni pendataan dan atau pengukuran tanah aset PT.Kereta Api Indonesia (Persero) di Kabupaten Wonogiri sedangkan langkah terakhir yakni dengan perumusan konsep kerjasama operasional, pembahasan dan sosialisasi. Mekanisme yang tepat dalam penyelesaian penanganan

masalah pemberian hak atas tanah aset PT.Kereta Api Indonesia (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri dalam rangka pemanfaatan dan pengamanan tanah aset PT.Kereta Api Indonesia yakni PT.Kereta Api Indonesia (Persero) dapat mengajukan permohonan Hak Pengelolaan untuk tanah-tanah yang tidak digunakan untuk jalur kereta api aktif dan untuk masyarakat sendiri dapat diberikan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, sehingga masyarakat diberikan Hak Guna atau Hak Pakai diatas tanah Hak Pengelolaan milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero).

Perbedaan dengan skripsi yang dibuat oleh penulis dalam hal ini adalah, pertama mengenai kedudukan *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan tanah perkeretaapian dalam sistem perundang-undangan di Indonesia yang dimana *Grondkaart* dapat dijadikan sebagai bukti penguasaan atas tanah perkeretaapian, kedua Penerapan *Grondkaart* sebagai bukti penguasaan tanah perkeretaapian dalam sistem atau ketentuan perundang-undangan di Indonesia berdasarkan Surat Menteri Keuangan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11/MK.16/1994 tanggal 24 Januari 1994.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Wakaf, 1995.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- A.Hassan, *Bulughul Maram*, Bandung: CV Penerbit Diponegoro Bandung, 2006.
- Ali, Zainudi, *Metode Penelitian Hukum Cetakan Ke 3*, Jakarta: Grafik Grafika, 2011.
- Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Di Indonesia Sejarah Pembentukannya Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan, 2003.
- Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2015.
- Effendi Parangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Jakarta: Rajawali, 1994.
- Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung: Mandar Maju, 2004.
- Irfan Mahfud Ra'ana, *Sistem Ekonomi Pemerintahan Umar Ibn Al-Khatab*, Jakarta: Pustaka, 1997.
- Juliansyah, *Metodologi Penelitian* Jakarta: Kencana, 2010.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Jakarta: Balai Pustaka, 2002.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media, 2003.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.

- M. Sulaeman Jajuli, *Ekonomi Islam Umar bin Khattab*, Yogyakarta: Deepublish, 2016.
- Mukti Fajar ND, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Cet. Ke-IV*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2007.
- Oloan Sitorus dan H.M.Zaki sierrad, *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar Dan Implementasi*, Yogyakarta: Mitra Kerja Tanah Indonesia, 2006.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo, 1994.
- PT.Kereta Api (Persero), *Tanah Kereta Api Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria /Pertanahan dan Hukum Perbendaharaan Negara*, Semarang: Seksi Hukum PT.Kereta Api (Persero), 2000.
- PT.Kereta Api Indonesia (Persero)
- Rozalinda, *Ekonomi Islam: Teori dan Aplikasinya Dalam Aktivitas Ekonomi*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2014.
- Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2016.
- Sangaji, Etta Mamang, *Metode Penelitian Pendekatan Praktik dalam Penelitian*, Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2010.
- Soeratno, lincoln Arsyad, *Metode Penelitian Untuk Ekonomi dan Bisnis* Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, 2008.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Renika Cipta, 2013.
- Sutiknjo, Imam, *Politik Hukum Agraria*, Jogjakarta: Gajah Mada University Press, 1990.
- Sujarweni, V. Wiratna, *Metode Penelitian: Lengkap, Praktis, dan Mudah Dipahami*, Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2014.
- Sholihin, Bunyana, *Kaidah Hukum Islam Dalam Tertib dan Fungsi Legislasi Hukum dan Perundang-Undangan* Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2015.
- Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2010.
- W.J.S. Poerwodarminto, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1960.

B. Jurnal

Nurhayati A. Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria. *Jurnal Al-Muqaranah*, Vol. 5 No. 1, 2017.

Studi Komparatif Ganti Rugi Atas Tanah Ditinjau dari Perspektif Hukum Islam dan Hukum Agraria Nasional. Disertasi Program Doktor Hukum Islam IAIN Sumatera Utara, Medan, 2014.

Rizky Yulia Chandra dan I.G.A Gangga Santi, Agung Basuki Prasetyo, Kekuatan Hukum Grondkaart Milik Pt. Kereta Api Indonesia (Studi Kasus Penguasaan Tanah Di Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang), *Diponegoro Law Jurnal*, Vol. 6 No. 2, Tahun 2017.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Perkeretaapian

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya

D. Skripsi

Abdul Rahman, Kebijakan Pemerintah Terhadap Rakyat (Analisis Kasus Pembebasan Tanah dalam Pandangan Fiqh). Skripsi Program Sarjana Hukum Islam UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2009.

Muhammad An'Im Jalal, "Analisis Hukum Islam Terhadap Hapusnya Hak Milik Tanah Dalam Pasal 27 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria". (Skripsi Program Sarjana Ilmu Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2018).

Noviliana Ratna Kusumawati, "Upaya Penentuan Status Hak Penguasaan Dan Penggunaan PT.Kereta Api Oleh Masyarakat", Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2010.

E. Sumber on-line.

Keabsahan Grondkaart di Mata Hukum (On-line) tersedia di: <http://www.bumn.go.id/keretaapi/berita/1-Keabsahan-Grondkaart-di-Mata-Hukum> (3 Maret 2020).

Sejarah Perkeretaapian (Online) tersedia di: <https://heritage.kai.id/page/sejarah-perkeretaapian> (22 maret 2020).

F. Wawancara

Wawancara dengan Bapak Sudarto selaku Staf Divisi Aset dan Komersialisasi kantor Divisi Regional IV Tanjungkarang PT.Kereta Api Indonesia (Persero).

